

氏 名	齊 藤 広 子
学 位 の 種 類	博 士 (工 学)
学 位 記 番 号	第 5200 号
学位授与年月日	平成 20 年 3 月 24 日
学位授与の要件	学位規則第 4 条第 2 項
学 位 論 文 名	住環境マネジメント論
論文審査委員	主 査 教 授 赤 崎 弘 平 副 査 教 授 杉 山 茂 一 副 査 教 授 横 山 俊 祐

論 文 内 容 の 要 旨

人口や世帯の減少、少子高齢化、環境への配慮の必要性の高まってきた成熟社会において、地域が抱える課題が地域により異なっている。そのなかで、行政や個人の財政的な負担を増加させず、地域が主体となり、地域の問題を予防、解決することが重要である。地域が主体となり、地域の問題を予防・解決する、さらには地域の魅力づくり、価値づくりへと広がるものが、地域（エリア）マネジメントである。なかでも、住宅地を主たる対象として行うものが、住環境マネジメントとなる。住環境マネジメントとは、地域の文脈に応じた住環境を持つ居住地を開発、地域の魅力としての住環境を維持し、社会状況の変化に応じ地域にあった住環境へと更新をすることであり、市場のメカニズムのなかで成立する、地域の経営である。

本論文は、住環境の開発・管理・更新の新しい手法の提案とそのための社会システムの再編の方向を示したもので、具体的には、住環境マネジメントシステムの構築のために、以下の点を明らかにした。第一に、地域で求められている住環境マネジメントの内容、進め方などの要求、第二に、住環境マネジメントの実践とその効果、第三に、実施する上での問題・課題である。以上をふまえて、地域価値をつくり、育てるにはどうすればよいのか。住環境マネジメントの方法の成立要件、実現するための課題を明らかにし、第四に、住環境マネジメントを円滑に進めるための社会体制の課題、整備の方向を示している。

第 1 章では、本研究が取り扱う、住環境マネジメントの定義と位置づけ、実践のための課題を明らかにした。第一部（第 2～5 章）では、住環境マネジメントの必要性和課題を、戸建て住宅地のコモンスペース、地区計画や建築協定の運営、地域組織の機能やサービス提供を取り上げて明らかにした。第二部では、上記の課題に対して、米国・英国における住環境マネジメントの実態から知見を得て、日本の現状と課題、実現するための社会システムの再編の課題と方向を提示している。米国の住み手主体の HOA 型の検討（第 6 章）、英国の専門管理会社による開発・管理、さらには更新を行う型（第 7 章）、これらを踏まえて、わが国の地主主導で、借地権の場合と、農住組合を活用した土地所有者組合方式の場合（第 8 章）の検討を行った。

論 文 審 査 の 結 果 の 要 旨

わが国はこれまでの成長・拡大過程にあった社会から成熟した社会に移行しつつある。そのような社会においてはそれぞれの地域が抱える問題に一律的な対応ではその解決が図れなくなっている。また、行政や個人の財政的な負担を増加されることは許容され得ない状況にあり、そのような中で地域が主体となり地域の問題を予防し、課題解決を図ることが求められている。

本論文は、そのような社会的要請に応えることにとどまらず、「地域の魅力づくり」「価値づくり」へと広がっていくものを「地域マネジメント」と規定、なかでも住宅地を主たる対象としてそれを展開するものを「住環境マネジメント」と呼称し、それは「①地域文脈に応じた住環境を持つ居住地開発」、「②地域魅力としての

住環境維持」、「③社会状況の変化に応じ地域に見合う住環境へ更新」、「④市場のメカニズムのなかで成立する地域経営」等の要件によって成り立つと仮説し、そのことを、わが国および米英の数多くの実際例を対象として緻密な調査を積み上げ実証したものである。更に本論文は、その実証を基盤として、住環境の開発・管理・更新の新しい手法の提案とそのための社会システムの再編の方向を示すことを加え、それを含む全体で「住環境マネジメント論」とした。

本論文は、わが国の地域社会が抱える諸問題、諸課題のうち住環境について、地域価値をつくり、育てるにはどのようにすればよいのかについて数多くの実際例を積み上げて実証的に示し、住環境マネジメントの方法の成立要件、実現するための課題を明示した上で今後の方向も指し示したものであり、わが国地域社会を成熟したものとして形成していく上で大きく貢献するものであるとともに、わが国都市計画の発展にも大きく寄与するものである。したがって本論文の著者は、博士（工学）の学位を受ける資格を有するものと認める。